

Bruno Perrier

Annecy le 20/12/2025

Commissaire Enquêteur

CC Vallée de Chamonix Mont Blanc

Planification et Contentieux d'Urbanisme

Objet : contributions de M Caldemaison , Mathieu, Greugny, Christman

Vous m'avez transmis les contributions des personnes, citées en objet, qui n'ont pas été relevées dans le rapport du commissaire enquêteur en raison d'erreur matérielle de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01 septembre 2025 au 06 octobre 2025.

Compte tenu des positions que j'ai exprimé dans mes considérations générales (CG1 et 1.2.), compte tenu également des remarques que vous m'avez adressées, je vous adresse, ci-joint, mon avis sur ces contributions, à toutes fins utiles.

M Caldemaison .

Objet Demande de reclassement en zone constructible des parcelles E5033 et E 5035.

Commentaire CE : la parcelle E 5035 étant déjà construite il n'y a pas de raison de revenir sur le projet de classement. Le règlement de la Zone N offrant suffisamment de possibilités en matière d'agrandissement et de reconstruction.

La parcelle 5033 pourrait être considérée comme « dent creuse », ce qui rendrait sa constructibilité envisageable, à condition que ceci reste compatible avec les critères d'identification des dents creuses (voir le rapport de présentation p36).

Observations MO : sollicite la réintégration de sa parcelle bâtie en zone U (crainte de ne pouvoir reconstruire en cas de sinistre). Cf réponse apportée au paragraphe CG1 du mémoire en réponse sur la demande de reclassement.

Il est en outre précisé concernant le sujet de la reconstruction en cas de sinistre que le règlement prévoit dans ses dispositions générales que :

Démolitions :

Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'une autorisation (permis de démolir). En toutes zones, la reconstruction des bâtiments sinistrés, dans le volume ancien et sans changement de destination, est autorisée dans un délai de deux ans suivant le sinistre, sous réserve cependant des dispositions du PPR en vigueur.

Avis CE Dont acte

M Mathieu

Objet : Sollicite le reclassement de ses parcelles B n°5376, 5375, 5378, 5380, 2475, 6009, 6008, 2499, 6460, 6457 en zone Urbaines, classées en zone naturelle corridor écologique Ncor dans le projet de révision du PLU PLU.

Commentaire CE :

1° Les objectifs du PLU sont qualifiés de pas discutés (NB comme dans la majorité des contributions reçues).

2° La contestation de l'opportunité de l'application de la Loi ZAN sur ce secteur précis, me semble étrangère aux raisons de ce classement en zone Ncor, et ne me semble pas devoir être retenue.

Je pense, cependant, que le rôle (et la nécessité des corridors écologiques) me semble mal comprise. En effet le rôle de cette protection est d'assurer une continuité entre les milieux naturels.

Or, dans le contexte de la vallée de Chamonix la liaison Adret-Ubac constitue un objectif dont l'opportunité ne saurait, à mon avis, être contestée. La délimitation cette zone Ncor présente, en outre, l'avantage d'être relativement courte pour relier les deux versants en raison sa longueur réduite.

Il n'est pas nécessaire que la zone Ncor contienne, sur son emprise des richesses naturelles qui mériteraient une protection plus avancée, ce qui compte c'est de laisser un passage relativement libre. Pour cette raison, si j'ai pu, pour d'autre demandes présentées de rectification des limites d'une Ncor émettre un avis favorable, c'est parce qu'elles concernaient la largeur, de l'emprise celle-ci restant suffisante, l'important consistant, à mon avis, dans le respect de l'axe de la Ncor.

Il ne me semble donc pas possible d'envisager dans ce cas la constructibilité des parcelles 6460 et 6457 faisant actuellement l'objet d'un sursis à statuer.

- Leur constructibilité aurait pour effet de réduire trop significativement la largeur de la Ncor, d'autant qu'il n'y aurait plus de raison de laisser en inconstructible la parcelle 2517.
- J'attire, sur ce point, votre attention sur le contenu du rapport de présentation notamment les pages 87 et s, sur la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur et principalement sur le SRADDET -(p103 et s., p115et s).
- Dans le cas où vous envisageriez de renoncer à ce tracé de Ncor, je vous recommande de recueillir préalablement l'avis des services de l'État, pour savoir si cela peut être considéré comme ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

3° Je serai, toutefois, moins catégorique pour les autres parcelles citées, celles-ci étant en bordure d'une zone assez larges pour ne pas rompre la continuité objet de la Ncor . La constructibilité éventuelle de la parcelles 5376 pouvant peut être envisagée (voir dans mon rapport mes considérations générales sur les observations recueillies).

Observations MO : Cf réponse apportée au paragraphe CG1 du mémoire en réponse sur la demande de reclassement d'une zone U en zone Naturelle.

Avis CE :

Avis défavorable pour les parcelles 6460 et 6457 faisant actuellement l'objet d'un sursis à statuer.

Envisageable pour la parcelle 5376.

M Greugny

Objet Parcelle E 4299 IAU reclassée en N . Demande reclassement en constructible

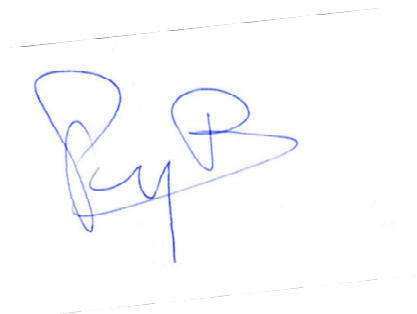
Avis CE Avis défavorable je ne vois pas de raisons à étendre au Nord la zone Ubp1 Voir CG1

M Christmann

Objet Demande reclassement en constructible des parcelles G159,160,161 Classement actuel 1 AUB et, G162,5772 Classement actuel N . *NB dossier manuscrit difficile à lire.*

Avis CE Avis défavorable voir CG1

- G162,5772 sont classées actuellement en N , une dérogation préfectorale serait nécessaire.
- G159,160,161 leur reclassement en Ubd3 aggrandirait de façon trop importante la zone Ubd3.



Le CE Bruno Perrier